本次评估报告依据中国资产评估准则编制

贵州盘江化工（集团）有限公司拟转让的房屋建（构）筑物和土地使用权项目

（辅助区房屋建（构）筑物及所占土地使用权）

资产评估报告

天兴评报字（2021）第 1131 号

（共 1 册，第 1 册）

北京天健兴业资产评估有限公司

PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO .,LTD

二〇二一年九月十四日

资产评估报告编码回执

（中国资产评估协会全国统一编码）

资产评估报告编码：　11110201412021008 33

资产评估报告名称：　贵州盘江化工（集团）有限公司拟转让的 房屋建（构）筑物和土地使用权项目（辅助区房屋建（构）筑物及所占土地使用权)资产评估报告

资产评估报告文号：　天兴评报字（2021）第1131号

资产评估机构名称：　北京天健兴业资产评估有限公司

签字资产评估专业人员：　史红芳(资产评估师) 、王勇(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目　　录

声明 1
资产评估报告摘要 2
资产评估报告 4
一、委托人、产权持有单位概况和资产评估服务委托合同中约定的其他评估报告使用者...4
二、评估目的 5
三、评估对象和评估范围 5
四、价值类型及其定义 8
五、评估基准日 8
六、评估依据 8
七、评估方法 10
八、评估程序实施过程和情况 13
九、评估假设 15
十、评估结论 15
十一、特别事项说明 16
十二、评估报告的使用限制说明 17
十三、评估报告日 17
资产评估报告附件 19

声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。 本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

贵州盘江化工（集团）有限公司拟转让的

房屋建（构）筑物和土地使用权项目

（辅助区房屋建（构）筑物及所占土地使用权）

资产评估报告摘要

天兴评报字（2021）第 1131 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵州盘江化工（集团）有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用房地分估，按照必要的评估程序，对贵州盘江化工（集团）有限公司拟转让的房屋建（构）筑物及土地使用权（辅助区房屋建（构）筑物及土地使用权）在 2021 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、评估目的：根据《关于保利久联下属盘化集团转让盘江民爆辅助区资产的批复》保集字[2021]658 号、中国保利集团有限公司第三届董事会第二次会议纪要（2021 年 5 月 31 日）及《盘化集团二届临时董事会决议》所载，贵州盘江化工（集团）有限公司拟转让其位于清镇厂区（贵州省清镇市红枫湖镇骆家桥村 84 号）房产和相关土地，贵州盘江化工（集团）有限公司委托北京天健兴业资产评估有限公司对拟转让的的贵州盘江化工（集团）有限公司清镇厂区（贵州省清镇市红枫湖镇骆家桥村 84 号）房产和相关土地进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：评估对象为贵州盘江化工（集团）有限公司持有的位于清镇厂区（贵州省清镇市红枫湖镇骆家桥村 84 号）房产和相关土地。

三、评估范围：评估范围为贵州盘江化工（集团）有限公司持有的位于清镇厂区（贵州省清镇市红枫湖镇骆家桥村 84 号）房产和相关土地。具体评估范围以贵州盘江化工（集团）有限公司填写的资产评估申报明细表为准。资产账面价值情况如下：

序号	科目名称	账面价值（万元）
1	房屋建（构）筑	7,420.20
2	土地使用权	5,019.60
3	合　计	12,439.80

四、价值类型：市场价值

五、评估基准日：2021 年 3 月 31 日

六、评估方法：房屋建筑物采用成本法、土地使用权采用基准地价系数修正法。

七、评估结论：

经评估，贵州盘江化工（集团）有限公司持有的位于清镇厂区（贵州省清镇市红枫湖镇骆家桥村 84 号）房产和相关土地的账面价值为 12,439.80 万元，评估价值 13,329.78 万元，增值额为 889.98 万元，增长率为 7.15%。评估汇总情况如下表：

序号	科目名称	账面价值（万元）	评估价值（万元）	增减值	增值率%
1	房屋建（构）筑物	7,420.20	7,914.04	493.84	6.66
2	土地使用权	5,019.60	5,415.74	396.14	7.89
3	合　　计	**12,439.80**	**13,329.78**	**889.98**	**7.15**

本次评估中房屋建(构)筑物为含税价值。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行资产交易的价值参考依据，而不能取代交易各方进行资产交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，评估结论使用的有效期限为自评估基准日 2021 年 3 月 31 日起 1 年。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

贵州盘江化工（集团）有限公司拟转让的

房屋建（构）筑物和土地使用权项目

（辅助区房屋建（构）筑物及所占土地使用权）

资产评估报告

天兴评报字（2021）第 1131 号

贵州盘江化工（集团）有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵州盘江化工（集团）有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用房地产分估的方法，按照必要的评估程序，对的贵州盘江化工（集团）有限公司拟转让的房屋建（构）筑物及土地使用权（辅助区房屋建（构）筑物及土地使用权）在 2021 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有单位概况和资产评估服务委托合同中约定的其他评估报告使用者

（一）委托人暨产权持有单位概况

企业名称：贵州盘江化工（集团）有限公司

统一社会信用代码：91520204214411737W

法定代表人：罗辑

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2012 年 06 月 16 日

营业期限至：2032 年 06 月 15 日

注册资本：50000.00 万人民币

住所：贵州省贵阳市清镇市红枫路

经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（经营国有资产和国有股权、进行对外投资管理、资产管理、托管经营和资本运营。）

（二）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同的约定，无其他报告使用者。

法律法规或者政府主管部门要求的除外。

（三）委托人和产权持有单位的关系

本评估项目委托人暨产权持有单位为贵州盘江化工（集团）有限公司，为资产出让方。

二、评估目的

根据《关于保利久联下属盘化集团转让盘江民爆辅助区资产的批复》保集字[2021]658 号、中国保利集团有限公司第三届董事会第二次会议纪要（2021 年 5 月 31 日）及《盘化集团二届临时董事会决议》所载，贵州盘江化工（集团）有限公司拟转让其位于清镇厂区（贵州省清镇市红枫湖镇骆家桥村 84 号）房产和相关土地，贵州盘江化工（集团）有限公司委托北京天健兴业资产评估有限公司对拟转让的的贵州盘江化工（集团）有限公司清镇厂区（贵州省清镇市红枫湖镇骆家桥村 84 号）房产和相关土地进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为贵州盘江化工（集团）有限公司持有的位于清镇厂区（贵州省清镇市红枫湖镇骆家桥村 84 号）房产和相关土地。

（二）评估范围

1.评估范围

评估范围为贵州盘江化工（集团）有限公司持有的位于清镇厂区（贵州省清镇市红枫湖镇骆家桥村 84 号）房产和相关土地。具体评估范围以贵州盘江化工（集

团）有限公司填写的资产评估申报明细表为准。资产账面价值情况如下：

序号	科目名称	账面价值（万元）
1	房屋建（构）筑	7,420.20
2	土地使用权	5,019.60
3	合　　计	12,439.80

2.委估资产概况

（1）房屋建（构）筑物

委估资产为贵州盘江化工（集团）有限公司位于清镇市红枫湖镇骆家桥村境内盘江民爆公司辅助区的房屋建（构）筑物及所占土地使用权。

其中：地上建筑物为16项，包含工房、办公楼、宿舍楼、餐厅、变电所、仓库等，建筑结构形式主要采用框架、砖混结构及钢结构，其中：框架、砖混结构为钢筋砼独立柱基础或条形基础，地上结构采用钢筋砼框架梁、柱，现浇钢筋砼楼板。钢结构基础采用刚性条形基础和钢筋砼独立基础 ，地上结构主要由型钢和钢板等制成的梁钢、钢柱、钢桁架等构件组成，0.5 米以下围护结构采用填充墙，0.5米以上围护结构采用保温彩钢板，屋盖板采用采光屋面板。建筑物总建筑面积29,407.90平方米，其所占土地使用权面积为177,962.00平方米。

室外工程主要包括DDNP污水收集池、应急水池、消防、外线动力管道、给排水、电气、绿化浇花管、中水绿化供水、库区、雷管区、炸药区一区交汇处水污管网及隔油池等。

构筑物主要为道路及景观、围墙等，其中：道路工程采用土石方路基，碎石基层，水泥稳定碎石层，沥青砼面层，设人行道和污雨水排水工程。绿化景观包括景观墙建设、沿路栽植乔木、铺种草皮。

（2）土地使用权状况

纳入本次评估范围土地使用权为贵州盘江化工（集团）有限公司所拥有的位于清镇市红枫湖镇骆家桥土地使用权177,962.00平方米，其为工业用地，实际用途为辅助生产区配套用地，截至评估基准日已开发完成，其地上建筑物29,407.90平方米。

宗地土地使用权截止评估基准日已办理不动产权证。其证载总用地面积为177962平方米，为贵州盘江化工（集团）有限公司民爆生产场地辅助办公区用地。

（3）权属状况

委估资产已办理不动产权证，证载权利人均为贵州盘江化工（集团）有限公司，根据评估人员向委托人和产权持有单位了解，委估资产未办理抵押等他项权利。

1）已办理不动产权证如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	单位	建筑面积
1	黔（2020）清镇市不动产权第 0023785 号	纸箱生产工房	钢结构	2018/12	㎡	15,542.07
2	黔（2020）清镇市不动产权第 0023793 号	厕所	砖混结构	2018/12	㎡	47.18
3	黔（2020）清镇市不动产权第 0023791 号	厂部办公楼	框架结构	2018/12	㎡	3,943.99
4	黔（2020）清镇市不动产权第 0023792 号	车辆维修工房	简易钢架	2018/12	㎡	540.00
5	黔（2020）清镇市不动产权第 0023787 号	传达室	砖混结构	2018/12	㎡	23.18
6	黔（2020）清镇市不动产权第 0023790 号	倒班宿舍、供销办公楼	框架结构	2018/12	㎡	2,700.41
7	黔（2020）清镇市不动产权第 0023795 号	锅炉房	框架结构	2018/12	㎡	1,144.00
8	黔（2020）清镇市不动产权第 0023789 号	机修工房 I	框架结构	2018/12	㎡	705.25
9	黔（2020）清镇市不动产权第 0023784 号	机修工房 II	框架结构	2018/12	㎡	705.25
10	黔（2020）清镇市不动产权第 0023782 号	污水处理站	框架结构	2018/12	㎡	155.51
11	黔（2020）清镇市不动产权第 0023790 号	职工食堂	框架结构	2018/12	㎡	1,713.60
12	黔（2020）清镇市不动产权第 0023794 号	综合库房 I	框架结构	2018/12	㎡	705.25
13	黔（2020）清镇市不动产权第 0023783 号	综合库房 II	框架结构	2018/12	㎡	705.25
14	黔（2020）清镇市不动产权第 0023786 号	总变电所	砖混结构	2018/12	㎡	236.96
15	合　计					28,867.90

2）未办理不动产权证如下：

截至评估基准日，委估建筑物中供销驾驶员临时休息棚，总建筑面积 540 平方米为临时建筑，无报建手续，故未办理不动产权证，为此被评估单位出具了相关说明，证明该部分无证房屋确实为被评估单位所有，并承诺若该部分房屋产权出现问题愿承担相应法律责任。本次评估仅依据评估人员及企业现场人员现场勘察、企业施工图纸、结算资料所载进行确认。

委托人、产权持有单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的

评估对象和评估范围一致。具体评估范围以贵州盘江化工（集团）有限公司填写的资产评估申报明细表为准。

四、价值类型及其定义

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数。

五、评估基准日

评估基准日是2021年3月31日。

评估基准日是由委托人确定的。与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

1、《关于保利久联下属盘化集团转让盘江民爆辅助区资产的批复》保集字[2021]658号；

2、中国保利集团有限公司第三届董事会第二次会议纪要（2021年5月31日）；

3、盘化集团二届临时董事会决议（2021年7月19日）。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

2. 《中华人民共和国证券法》（主席令第14号）；

3. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

4. 《中华人民共和国资产评估法》；

5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 29号）；

6. 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第28号， 1999年1月1日起施行)；

7. 《中华人民共和国企业所得税法》；

8. 《国有资产评估管理办法》（国务院1991年91号令）；

9. 《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36号）；

10. 《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发[2001]102号）；

11. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第14号令）；

12. 《财政部关于印发<国有资产评估项目备案管理办法>的通知》（财企[2001]802号）；

13. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院2003年378号令）；

14. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005年国务院国资委第12号令)；

15. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；

16. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941号）；

17. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64号）；

18. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部令第32号)；

19. 其它相关的法律法规文件。

（三）评估准则依据

1.《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；

2.《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；

3.《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；

4.《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；

5.《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

6.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；

7.《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；

8. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；

10.《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；

11.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；

12.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；

13.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；

（四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照；
2. 不动产权证；
3. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 产权持有单位提供的《资产评估申报表》；
2. 贵州省土地市场资料；
3. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
4. 我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等；
5. 与此次资产评估有关的其他资料。

七、评估方法

本次评估选用的评估根据委估资产实际情况采用房地产分估，其中：房屋建筑物采用成本法、土地使用权采用基准地价系数修正法，评估方法选择理由如下：

收益法的基本前提为未来收益可以合理预测并用货币衡量，且未来收益的风险可以合理量化，根据转让方案，本次转让资产为盘江民爆公司辅助区的房屋建（构）筑物及所占土地使用权，其不能独立产生可量化收益，故本次评估未采用收益法。

市场法的基本前提是标的资产需要有一个充分公开且活跃的交易市场，由于市场缺乏类似交易案例，因此被评估单位不适用采用市场法进行评估。

纳入评估范围的土地使用权中无形资产土地使用权177962平方米为盘江民爆生产区配套的辅助区的办公、食堂、宿舍、纸箱生产车间、变电所、仓库、围墙及道路用地，至评估基准日辅助区已建设完成并投入使用，其地上建筑物16787.32平方米，为本次评估范围中的办公、食堂、宿舍、纸箱生产车间、变电所、仓库、围墙及道路。本次评估根据委估资产情况，考虑采用房地产分估，分别对房屋建筑物及土地使用权进行评估，评估方法的确定出于以下几点考虑：

本次评估采用房地分估的方法进行评估，主要考虑产权持有单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足房地分估所需的资料，可以对产权持有单位资产展开全面的清查和评估，故适宜采用房地分估进行评估。本次评估采用房地分估，其中：地上房屋建筑物采用重置成本法进行评估，土地使用权采用基准地价系数修正法进行评估。

（一）房屋建（构）筑物

根据委估单位提供的有关资料，经过实地察看、市场调查研究，遵循必要的评估程序与原则，我们对本次评估的房屋建（构）筑物采用重置成本法做出评定估算。所谓重置成本法是指按评估时点的市场条件和被评估房产的结构特征计算重置该建（构）筑物所需投资（简称重置价格）乘以综合评价的房屋建（构）筑物的成新率，评估房产价值的一种方法。

重置成本法的基本公式如下：

评估价值＝重置全价（含税价）×成新率

重置全价＝建安工程费+前期及其他费用+资金成本

1.重置全价

建筑物重置全价是用评估对象的建安工程费，加上前期及其他费用、资金成本，计算得出。

（1）建安工程费

建安工程费是根据产权持有单位提供的结算中的工程量，采用评估基准日时点的市场材料价格调整计算得出。

（2）前期及其他费用

前期费用包括工程项目可行性研究、勘察设计、环境影响评价费等；其他费用包括建设单位管理费，工程监理费等。参照国家相关规定计取。前期及其他费用见下表

序号	名　称	收费基数	收费费率(%)
1	建设单位管理费	工程造价	2.00%
2	工程监理费	工程造价	2.30%
3	可行性研究费	工程造价	0.95%
4	勘察设计费	工程造价	3.23%
5	环境影响咨询费	工程造价	0.20%
6	工程招标费	工程造价	0.56%
7	地震安全评价费	工程造价	0.35%
8	合　计		9.59%

（3）资金成本根据本项目合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的 LPR 利率以建安工程费与前期及其他费用之和为基数确定。

2.成新率的确定

建（构）筑物的成新率采用完损等级打分法的现场勘察成新率和经济寿命年限计算的理论成新率组成的综合成新率，其计算公式如下：

综合成新率＝现场勘察成新率×60%+理论成新率×40%

年限法计算的理论成新率＝（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%或＝尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

现场勘察成新率采用工程分部位打分法，依据原城乡建设环境保护部 1984 年 11 月 8 日发布的《房屋完损等级评定标准》，对建（构）筑物进行分部位打分，将分部位打分结果加权平均得出现场勘察成新率。构筑物的现场勘查成新率由评估人员按照经验确定，并按照确定的现场勘查成新率对经济寿命年限法成新率进行调整。

（二）土地使用权

土地使用权常用的评估方法有市场比较法、收益还原法、基准地价系数修正法、成本逼近法等。委估宗地作为工业用地，很难在整个企业运营收益中将评估对象对应的收益、费用剥离出来，无法获得土地客观收益，根据收益还原法的基

本原理，无法测算客观收益的情况下无法选用收益还原法；由于委估宗地用于工业民爆生产经营用地，所处区域周边为村集体用地，不易合理确定房地产售价，故不适宜采用剩余法进行评估；

成本逼近法一般适用于土地市场狭小既无收益又很少有交易情况的价格评估，而委估宗地区域为集体用地，区域内无市场交易及租赁交易，故适宜采用成本逼近法进行评估。

近期评估对象所在区域无成交案例，因此不宜采用市场比较法。委估宗地在基准地价范围内，因此选用基准地价系数修正法。

1、基准地价系数修正法：

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取宗地在评估期日价格的方法。即：

Pi=P×（1+K）×土地用途修正系数×期日修正系数×使用年限修正系数×宗地面积状况修正系数×宗地形状修正系数×宗地临路状况修正+基础设施开发程度差异。

2、成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。

其基本计算公式为：

土地价格＝（土地取得费＋相关税费＋土地开发费＋投资利息＋投资利润＋土地增值收益）×年期修正系数。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律规定和规范化要求，按照与委托人的资产评估服务委托合同所约

定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按产权持有单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较等有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

1．接受委托及准备阶段

（1）北京天健兴业资产评估有限公司接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

（2）根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表等，对委托人参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

（3）评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

（4）评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、评估对象产权证明文件等。

2．现场清查阶段

根据产权持有单位提供的资产申报明细表，评估人员针对实物资产进行查证，以确认资产的真实准确。

3．选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供资料和评估人员的市场调查资料开始评定估算工作。

4．评估汇总阶段

（1）评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的结果。

（2）评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

（3）工作底稿的整理归档。

九、评估假设

1．交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2．公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3．持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

十、评估结论

经评估，贵州盘江化工（集团）有限公司持有的位于清镇厂区（贵州省清镇市红枫湖镇骆家桥村84号）房产和相关土地的账面价值为12,439.80万元，评估价值13,329.78万元，增值额为889.98万元，增长率为7.15%。评估汇总情况如下表：

序号	科目名称	账面价值（万元）	评估价值（万元）	增减值	增值率%
1	房屋建（构）筑物	7,420.20	7,914.04	493.84	6.66
2	土地使用权	5,019.60	5,415.74	396.14	7.89
3	合　　计	**12,439.80**	**13,329.78**	**889.98**	**7.15**

本次评估中房屋建(构)筑物为含税价值。

十一、特别事项说明

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（三）在评估基准日后，自 2021 年 3 月 31 日起 1 年有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化且对评估结论产生较大影响时，应根据实际情况进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（四）本报告提出的评估结果是在产权持有单位提供必要资料基础上形成的，产权持有单位提供资料的真实、可靠、完整、准确对评估结果具有重大影响，提供资料真实性、可靠性、完整性、准确性是产权持有单位的责任。我们对产权持有单位提供的有关评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，并对查验的情况进行披露。

（五）截至评估基准日，委估建筑物中供销驾驶员临时休息棚，总建筑面积540 平方米为临时建筑，故未办理产权证，为此被评估单位出具了相关说明，证明该部分无证房屋确实为被评估单位所有，并承诺若该部分房屋产权出现问题愿承担相应法律责任。本次评估仅依据评估人员及企业现场人员现场勘察、企业施工图纸、结算资料所载进行确认。

（六）本次评估中，评估人员未对建筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋建筑物评估结论是在假定产权持有单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

（七）本报告含有若干备查文件，备查文件构成报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力。

评估报告使用者请关注以上重要事项对评估结论所产生的影响。

十二、评估报告的使用限制说明

（一） 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（二） 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

（三） 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

（四） 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（五） 本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查，备案后方可正式使用；

（六） 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；

（七） 本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，资产评估结果使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2021 年 3 月 31 日起。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

评估报告日为 2021 年 9 月 14 日。

（本页无正文，为资产评估报告签章页）

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司

法 定 代 表 人：

资产评估师：

资产评估师：

二〇二一年九月十四日